



### Cités douanières en IDF :

## Un avenir pas ... « dramatique » ?!



Plus d'une centaine de collègues franciliens et roisséens sont inquiets sur le devenir de leur logement.

En cause des renouvellements des conventions de réservation entre l'Etablissement Public Administratif (EPA) Masse des Douanes et des bailleurs sur des volumes très largement minorés.

De fait, à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2021 :

- Les collègues locataires des cités de Sarcelles et Limeil-Brevannes se retrouveront seuls face à leur bailleur.
- Les collègues résidant en chambres de célibataires à Tremblay II risquent, eux, de se retrouver tout simplement à la rue !

### Sommaire

- Tract/résumé	p1
- Compte-rendu	pp2-4
→ Introduction (participants, contexte)	p2
→ Présentation de la problématique	pp 2-3
→ Réactions et propositions	pp 3-4
→ Conclusion	p4

Face à cette inquiétude, une réunion s'est tenue au niveau national entre les représentants de l'EPA Masse et la représentation du personnel.

En effet, même si le reconfinement a entraîné le report du Conseil d'Administration (CA) de l'établissement, l'émoi est tel parmi nos collègues locataires, que l'EPA a concédé en urgence une audioconférence.

Des éclairages ont été fournis quant à la communication abrupte de l'EPA envers les collègues locataires. Pour l'EPA, il importait d'alerter chacun sur son devenir.

Car manifestement, l'EPA a subi des revers lors des renégociations. De fait les intérêts de nos collègues ont été lésés.

Pour SOLIDAIRES, au-delà des éléments d'explication, il importe désormais de trouver des solutions.

## Introduction

### 1°) Participants

#### a) Pour la « haute » administration

**Présidence** : Alain Lefebvre, dont c'était le dernier jour en qualité de directeur de l'Etablissement Public Administratif (EPA) de la Masse des Douanes.

**Il est assisté de :**

- son adjointe : Natacha Duffuler ;
- sa successeuse à la direction de l'EPA : Stéphanie Marin ;
- Jean-Roald L'Hermitte, Directeur interrégional IDF et président de la Commission Territoriale de la Masse IDF.

#### c) Pour la représentation du personnel

Toutes les organisations syndicales (OS) représentatives siègent :

- SOLIDAIRES, ainsi que
- la CFDT,
- la CGT,
- l'UNSA,
- l'USD-FO.

### 2°) Contexte

#### Report du CA

Le Conseil d'Administration (CA) du 02 novembre 2020 est reporté en raison du confinement lié à la crise sanitaire.

#### Inquiétude des locataires dans plusieurs cités franciliennes.

Le volume de renouvellement des conventions de réservation sur Tremblay, Sarcelles et Limeil-Brevannes, point à l'ordre du jour du CA, est particulièrement préoccupant.

Il y a un émoi des locataires suite à la réception d'un courrier du service territorial (ST) de la Masse d'Île-de-France les informant de la fin de leur bail.

#### Ordre du jour du CA du 02/11 (avant annulation)

##### 1°) Points donnant lieu à délibération

- Adoption du PV du CA du 08/07/2020
- Rapport annuel d'activité 2019
- Budget rectificatif 2020
- Programmation immobilière 2021
- Budget initial 2021
- Remise au Domaine pour cession de :
  - la cité de Rochefort → de la cité de Bantzenheim
- Conventions de réservation à bail
  - en Île-de-France → en autres régions
- Nouvelles règles applicables aux responsables de cité

##### 2°) points d'information :

- Suites du groupe de travail sur la politique locative
- Admissions en non-valeur décidées par le directeur
- Évolutions récentes des impayés

## I – Présentation de la problématique (par le Directeur de l'EPA)

### 1°) Historique

M. Lefebvre expose l'historique de ces conventions :

- 2005 : Signature des conventions avec la *Société nationale Immobilière* (SNI). Les conventions sont alors bâties autour du système de l'intermédiation.
- À partir de 2011 : sortie progressive (à chaque sortie de locataire) de l'intermédiation et éclatement du parc immobilier, initialement géré par la SNI, entre plusieurs bailleurs sociaux. Ces nouveaux bailleurs sociaux ont conventionné leurs logements par des prêts de l'État.
- 30 juin 2020 : expiration de la convention de 2005 avec la SNI (SNI devenue en 2018 : *Caisse des dépôts et consignations Habitat* – CDC Habitat).

### 2°) Conséquences sur les cités

#### a) Sarcelles

**Bailleur :**

Le nouveau bailleur *CDC Habitat* ne veut pas renouveler les conventions avec l'EPA et souhaite céder les bâtiments. Il octroie un délai de 1 an pour que les locataires puissent se retourner.

**EPA Masse**

L'EPA est actuellement en négociation pour obtenir le passage des locataires intermédiés en gestion directe afin qu'ils soient maintenus dans les lieux.

*Mais même ça, ce n'est pas acquis ! Rien n'oblige le bailleur à poursuivre les baux. En plus il y a un effet délétère : en gestion directe, si les locataires ont des revenus supérieurs aux plafonds conventionnés, il se verront appliquer un surloyer.*

## b) Limeil-Brévannes

### Bailleur :

Même démarche qu'à Sarcelles. Sursis de 1 an (30/06/2021) pour garantir le maintien dans les lieux des locataires.

### EPA Masse

Les négociations s'engagent mal. Les propositions du bailleur ne conviennent pas.

*Néanmoins, nous ne savons pas où cela coince précisément (prix, volume, typologie). C'est un sujet sur lequel SOLIDAIRES réinterviendra.*

## c) Tremblay II

Bailleur – mars 2020 : Lors des négociations avec 1001 Vies Habitat (ex-Groupe Logement Français) commencées avant le confinement de mars dernier, tout était relativement préservé notamment les chambres meublées. Rien d'inquiétant.

Bailleur – septembre 2020 : Retournement de situation en septembre, sans que l'EPA s'y attende. Douche froide puisque :

- il n'y a plus que 79 logements renouvelés sur 147 (-46%) !
- il y a la perte des chambres meublées !

### Nouveaux acteurs, avec leurs conditions

Apparemment, à l'insu de l'EPA, le bailleur a bouclé son financement par des aides publiques avec droit de réservation de 30% pour l'Etat, 20% pour la mairie et donc 50% pour l'EPA Masse. En plus il a financé ses logements sociaux pour des personnes en situation de *grande précarité*.

### Conséquences pour les locataires douaniers candidats :

- assez vite au niveau du plafond de revenus. Un B<sup>+</sup> pourrait ne plus avoir accès à un logement familial à Tremblay !
- Ensuite, tous les logements passant en conventionnement APL, cela excluerait de proposer des chambres meublées à la location.

## d) En résumé, la situation est très instable :

- les locataires en gestion directe conservent leur maintien dans les lieux avec modification de leur bail et application éventuelle d'un surloyer.
- les locataires en gestion intermédiaire, dont les occupants des chambres meublées : les discussions ne sont pas closes.



## II – Réactions et propositions (par les représentants du personnel)



### 1°) Réservation par bâtiment entier

#### Proposition

*SOLIDAIRES demande s'il est possible, dans la négociation sur Tremblay II, de regrouper sur 1 ou 2 bâtiments les logements réservés à la Masse pour limiter les effets négatifs de la mixité sociale.*

#### Réponse de l'EPA : pas possible avec l'existant...

La mixité est déjà pleinement installée dans l'implantation actuelle des logements. On ne peut pas se réserver un bâtiment en délogeant les autres locataires.



### 2°) Communication de l'EPA

#### Réaction

*Toutes les OS font état de l'émoi suscité par l'envoi de l'avis aux locataires et du climat anxieux qui s'est installé notamment parmi les locataires des chambres de célibataires de Tremblay, les plus menacés à court terme.*

#### Réponse de l'EPA Masse : on assume !

Le directeur de l'EPA et le président de la Commission Territoriale de la Masse IDF (1e DI IDF) assument le côté abrupt de l'information : « Le sujet devait être posé. Il faut affronter la réalité ».



### 3°) Nouvelles localisations

#### Proposition

*SOLIDAIRES demande s'il y a des perspectives de trouver d'autres sites de logements au Nord Est de Paris.*

#### Réponse de l'EPA Masse : flottement...

Le marché n'est pas fluide, il y a très peu d'offres notamment sur les chambres meublées.

L'EPA a rejeté une proposition à Porte de la Chapelle en raison de sa localisation peu attractive. L'EPA a prospecté également sur Louvres.



### 4°) Accompagnement social

#### Proposition

*SOLIDAIRES évoque le dispositif d'accompagnement social pour les collègues contraints de quitter leur logement.*

#### Réponse de l'EPA Masse : rien d'anticipé...

Un accompagnement par la correspondante sociale, l'assistante sociale, les autres services de logement de l'Etat, l'ALPAF est exposé. *Tout cela est bienvenu, mais c'est du virtuel : en réalité, personne n'a été encore actionné !*

## 5°) Colocations

### Proposition

*SOLIDAIRES demande des explications sur la réticence du Service Central de la Masse à valider les demandes de colocation.*

*En effet, cela pourrait être un dispositif palliatif à la disparition des chambres meublées..*

### Réponse de l'EPA Masse : *possible juridiquement mais pas techniquement !*

**Juridiquement** : Il est confirmé que la colocation dans le domanial est permise par le Règlement d'Attribution et d'Occupation des Logements (RAOL).

**Techniquement** : Néanmoins l'EPA est confrontée à des difficultés techniques et juridiques, liées aux logiciels locatifs et comptables : en effet les logiciels ULIS et Y2 ne connaissent qu'un titulaire du bail et qu'un débiteur de l'agence comptable puisque les 2 sont interfacés !

**Solutions** : Compte tenu de la nouvelle situation, la direction de l'EPA reconnaît la nécessité de surmonter les blocages. L'EPA a pris les devants et travaille sur l'élaboration d'un modèle de convention de colocation (où un seul locataire signerait la convention d'occupation avec l'EPA, suivi d'une signature d'avenants entre le locataire principal et les autres colocataires pour qu'ils soient codébiteurs). L'EPA a également pris l'attache d'un avocat pour étudier la faisabilité de faire des colocations chez les bailleurs sociaux.



## Pour conclure

**Selon le Directeur de l'EPA lui-même : « la situation est préoccupante mais pas dramatique »...**

Certes. Mais si l'on résume, à la hâte :

- À Sarcelles, le sujet est quasi clos, sans marge de manœuvre.
- À Limeil-Brévannes, il y a désaccord avec le bailleur.
- À Tremblay II, l'EPA a été abusée. Par le bailleur. Mais aussi par la Mairie et le département, qui ont financé le renouvellement, à leurs conditions, écartant de facto les personnels douaniers !
- Pas de plan B dans l'immédiat pour une nouvelle localisation dans le secteur de Roissy.

**La seule option de progression** serait de faire pression sur *1001 Vies Habitat* pour augmenter l'offre sur Tremblay, puisque nous sommes toujours en négociation.

**Donc, si ça n'est pas « dramatique », ça n'en est pas loin !**

**Pour rappel, la Cour des comptes, dans son dernier rapport de septembre 2020, invite à « mettre en place une nouvelle politique d'aide au logement des douaniers, qui facilite leur mobilité géographique »** (recommandation n°2).

**Après que cet organisme ait contribué à attaquer le réseau des implantations et sabrer l'action sociale en matière de logement** (fin du secours de Masse, fin de la péréquation), **il serait de bon ton de s'en rappeler.**

**Avec moitié moins de logements réservés, et la perte des chambres de célibataires, la mobilité géographique sera entravée !**

**SOLIDAIRES continuera donc de se battre pour défendre les droits des collègues locataires !**

**La Masse des Douanes, créée par et pour les douaniers doit pleinement jouer son rôle !**



Syndicat **SOLIDAIRES Douanes**

93 bis rue de Montreuil, boîte 56 – 75011 PARIS

tél : 01 73 73 12 50

site internet : <http://solidaires-douanes.org>

courriel : [contact@solidaires-douanes.org](mailto:contact@solidaires-douanes.org)